

平成 16 年 9 月 30 日

各 位

不動産投信発行者名
グローバル・ワン不動産投資法人
代表者名 執行役員 勝本 杉雄
(コード番号：8958)
問合せ先
グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
投信業務部 副部長 山田 信幸
(TEL：03-3262-1494)

資産の譲渡に関するお知らせ（近鉄大森ビル）

本投資法人は、平成 16 年 9 月 30 日、下記のとおり資産の譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。なお、譲渡日につきましては、本年 10 月 1 日を予定しております。

記

1. 譲渡の概要（予定）

- (1) 譲 渡 資 産 : 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 資 産 の 名 称 : 近鉄大森ビル
- (3) 譲 渡 資 産 の 取 得 日 : 平成 15 年 9 月 26 日
- (4) 譲 渡 価 額 : 5,600,000,000 円（但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除く。）
- (5) 帳 簿 価 格 : 4,793,718,659 円（平成 16 年 3 月 31 日現在）
- (6) 譲渡価額と帳簿価格の差額 : 806,281,341 円（上記（4）と上記（5）の差額。）
- (7) 契 約 予 定 日 : 平成 16 年 10 月 1 日
- (8) 引 渡 予 定 日 : 平成 16 年 10 月 1 日
- (9) 譲 渡 先 : ビッグフォレスト・キャピタル有限公司（後記 4. 参照）
- (10) 仲 介 者 : なし（注）
- (11) 譲 渡 方 法 : 不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡する。

（注）本投資法人側（売主側）の仲介者はいないため、仲介手数料は発生しません。
但し、資産運用会社たるグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社に対し、資産運用委託契約に基づく譲渡報酬として譲渡価額の 0.5%に相当する金額が支払われます。

2. 譲渡の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、不動産市況、当該不動産の将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測等を考慮の上で、ポートフォリオの資産構成及び構築方針等の観点から総合的に検討した結果、譲渡時期、譲渡価額等が妥当である判断し、譲渡を行うものです。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

3. 譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産の内容				
資産の名称	近鉄大森ビル			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	(住居表示) 東京都品川区南大井六丁目 21 番 12 号 (地番) 東京都品川区南大井六丁目 9 番 4 外 9 筆			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,764.29 m ²	容積率 / 建ぺい率	500% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所
	延床面積	10,441.61 m ²	建築時期	平成 14 年 3 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 13 階建		
	設計会社	大日本土木株式会社	施工会社	大日本土木株式会社
	PML 値	6.8%	長期修繕費用見積	94,850 千円 / 12 年 (年平均 7,904 千円)
信託受託者	三菱信託銀行株式会社			
PM 会社	近鉄ビルサービス株式会社			
取得年月日及び取得価額		取得時の鑑定評価額		
取得年月日	平成 15 年 9 月 26 日	価格時点	平成 15 年 3 月 31 日	
取得価額	4,819 百万円	鑑定評価額(注)	4,900 百万円	
		期末算定価額の概要		
		調査の基準となる時点	平成 16 年 3 月 31 日	
		期末算定価額(注)	4,900 百万円	

(注)「取得時の鑑定評価額」及び「期末算定価額」については、財団法人日本不動産研究所による記載期日を価格時点とする鑑定評価額、調査価額を記載しております。

4. 譲渡先の概要

- (1) 商 号 : ビッグフォレスト・キャピタル有限会社
- (2) 本 店 所 在 地 : 東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地
- (3) 代 表 者 : 取締役 杉本 茂
- (4) 資 本 金 : 300 万円(平成 16 年 8 月 31 日現在)
- (5) 主 な 事 業 内 容 : 1.不動産信託受益権の保有及び売買
2.不動産の保有、売買、賃貸及び管理
- (6) 本 投 資 法 人 と の 関 係 : なし

5. 譲渡の日程

- 平成 16 年 9 月 30 日 譲渡を決定
- 平成 16 年 10 月 1 日 信託受益権売買契約書締結・引渡予定

6. 今後の見通し

本件譲渡による本投資法人の平成 16 年 9 月期の運用状況への影響はありません。近鉄大森ビルを売却する平成 17 年 3 月期の運用状況の予想は、以下のとおりです。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

平成 17 年 3 月期（平成 16 年 10 月 1 日～平成 17 年 3 月 31 日）の運用状況の予想

	営業収益	当期利益	1 口当たり分配金	1 口当たり 利益超過分配金
平成 17 年 3 月期	百万円 3,115	百万円 1,549	円 20,200	円 -

（参考）予想期末発行投資口総数 76,400 口

（注記）

1. 本予想数値は、平成 16 年 9 月 30 日付けで公表しております「平成 17 年 3 月期及び平成 17 年 9 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、当期利益、分配金は変動する可能性があります。また、本予想は、分配金の額を保証するものではありません。
2. 本投資法人は、平成 16 年 10 月 1 日に近鉄大森ビルを売却するとともに、新投資口発行により借入金を返済する予定です。運用状況の予想にあたっては、近鉄大森ビルの売却実施及び平成 17 年 3 月期中に新投資口 28,000 口の発行を行ったものとみなして算出しております。
3. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
4. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。ただし、1 口当たり分配金は 100 円未満を切り捨てて表示しております。

上記「平成 17 年 3 月期の運用状況の予想」の算出の前提条件等の詳細及び平成 17 年 9 月期の運用状況の予想につきましては、別途発表しております「平成 17 年 3 月期及び平成 17 年 9 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

以上

本日この資料は次の記者クラブに配布しています：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

本投資法人のホームページアドレス：<http://www.go-reit.co.jp>

【添付資料】

<参考資料> 本件譲渡後の運用資産一覧

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

< 参考資料 > 本件譲渡後の運用資産一覧

物件名称	資産の種類	取得日	取得価額(注1) (百万円)	比率(注2) (%)
大手町ファーストスクエア (東京都千代田区大手町)	信託受益権	平成 15 年 12 月 25 日	23,495	40.2
スフィアタワー天王洲 (東京都品川区東品川)	信託受益権	平成 15 年 9 月 26 日	18,082	30.9
近鉄新名古屋ビル (愛知県名古屋市中村区名駅)	信託受益権	平成 15 年 9 月 26 日	16,852	28.8
合計	-	-	58,429	100.0

(注1) 百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注2) 取得価額に基づく比率。小数点第2位を四捨五入しています。

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。